

FACULDADE TRÊS PONTAS – FATEPS
DIREITO
JOÃO PAULO FELICIO DOURADO BRITO

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

Três Pontas

2021

JOÃO PAULO FELICIO DOURADO BRITO

AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA

Trabalho apresentado ao curso de Direito da Faculdade de Três Pontas – FATEPS, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do Prof. Makvel Reis Nascimento.

Três Pontas

2021

JOÃO PAULO FELICIO DOURADO BRITO

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

Artigo Científico apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Três Pontas – FATEPS, como pré-requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito pela Banca examinadora composta pelos membros:

Aprovado em / /

Prof. (Me.) (Ma.) (Esp.) (Dr.) Nome do professor

Prof. (Me.) (Ma.) (Esp.) (Dr.) Nome do professor

Prof. (Me.) (Ma.) (Esp.) (Dr.) Nome do professor

OBS.:

Esta monografia é dedicada aos meus pai Paulo A.F.de Brito e minha mãe Claudia R. Dourado que são os pilares da minha formação como ser humano, dedico este projeto de pesquisa à minha namorada Beatriz, sem ela por perto os resultados não seriam os mesmos grato pela sua compreensão e presença, e a todos os colegas de sala que estiveram comigo todos esses anos na mesma caminhada e luta.

Em primeiro lugar, a Deus, que fez com que meus objetivos fossem alcançados, durante todos os meus anos de estudos, Aos meus colegas de curso, com quem convivi intensamente durante os últimos anos, pelo companheirismo e pela troca de experiências que me permitiram crescer não só como pessoa, mas também como formando, Às pessoas com quem convivi ao longo desses anos de curso, que me incentivaram e que certamente tiveram impacto na minha formação acadêmica.

SUMÁRIO

RESUMO	06
1 INTRODUÇÃO	06
2. O QUE É PRECISO SABER SOBRE DIREITO DE VIZINHANÇA	07
2.1 Tipos de Atos Prejudiciais	08
2.2 Soluções dadas pela Legislação	09
3. DIREITO DE CONSTRUIR NO CODIGO CIVEL	09
4. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA	11
5. ASPECTOS E PROSSEGUIMENTO DE OBRA EMBARGADA	14
5.1 Embargos Extrajudiciais	14
5.2 Embargos Liminar	15
6. PROCEDIMENTO DA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA	16
7. RECURSO E SENTENÇA	18
8. MATERIAIS E METODOS	19
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
ABSTRACT	20
REFERENCIA	21

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

João Paulo Felício Dourado Brito

Makvel Reis Nascimento

RESUMO

A finalidade deste estudo é um conhecimento aprofundado da ação de nunciação de obra nova, que visa amparar os direitos de vizinhança. Especialmente, esta ação, busca proteger o direito de construir e evitar que a obra seja concluída ou tenha prosseguimento quanto obrigar o responsável por ela a restabelecer o estado anterior, mediante a reconstituição, modificação ou demolição do que houver sido feito, independentemente de indenização por perdas e danos; estando já concluída, o prejudicado deverá valer-se de outra ação. Pode eventualmente ter como fundamento a posse, mas, na verdade, o que esta ação tem de assegurar a posse e proteger o direito á propriedade e as hipóteses aponta para a importância de resguarda o direito de confrontação, dentro de suas limitações, no caso de construção irregular e consequentemente o direito de vizinhança. O tipo de pesquisa utilizada será a bibliográfica através da doutrina e legislação brasileira, apoiada, portanto, nas obras que fundamentam o direito de vizinhança, no que tange as edificações.

Palavras-chave: Vizinhança. Propriedade. Construção.

1. INTRODUÇÃO

Neste artigo são analisados aspectos, bem como limites, do direito de postular ordem judicial visando impedir a realização de obra nova em imóvel vizinho, a qual possa acarretar prejuízo ao "autor" do pedido. Também é analisado o procedimento a ser adotado em vista do CPC de 2015.

Este trabalho pretende apresentar um estudo sobre a ação de nunciação de obra nova, demonstrando seus aspectos gerais, incluindo conceituação, disposição legal, finalidade, natureza jurídica, além do procedimento a ser seguido, nos ditames da legislação processual brasileira, bem como os recursos e a sentença a ela relacionados.

Para salientar a ação de nunciação de obra nova, devemos fazer um breve resumo do Direito de Vizinhança, o crescimento urbano das cidades impulsiona o setor da construção civil. Diante da necessidade de garantir a harmonia entre os moradores, se tornou necessária a

regulamentação de todos os aspectos envolvendo o direito de vizinhança. Afinal, é comum a existência de alguma situação conflitante na relação de indivíduos que possuem suas residências uma perto da outra, principalmente quando algo que é benéfico para um morador pode gerar violações ao bem-estar e direito do vizinho.

Para resolver esses casos, e fazer com que a sociedade viva em harmonia, surgiu o direito de vizinhança. Trata-se de um conjunto de normas, dentre as quais se destacam os artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil/02, que versam sobre os problemas causados pelas interferências indevidas entre imóveis próximos, com a finalidade de evitar prejuízos.

2. O QUE É PRECISO SABER SOBRE O DIREITO DE VIZINHANÇA

É importante saber que esse direito visa proteger a utilização anormal da propriedade, as árvores limítrofes, a passagem de cabos e tubulações, as águas, infiltrações, os limites entre prédios, os direitos de tapagem, de construir, entre outros. Trata-se de uma verdadeira limitação ao direito da propriedade.

A legislação criada busca impedir o uso abusivo da propriedade, podendo impor ao proprietário infrator condenado a uma obrigação de não-fazer e/ou pagamento de multa cominatória. Entre alguns fatores seguros para efeitos da composição de conflitos, definidos pela doutrina, podemos citar a natureza do uso, pré-ocupação, as regras de edificações, localização do imóvel, limite de tolerância dos vizinhos etc.

O Código Civil, em seu art. 1.277, traz a seguinte disposição sobre o tema:

Art. 1.277 “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança;

Mesmo que por decisão judicial, as interferências devem ser toleradas, o vizinho poderá exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis. Além disso, o proprietário ou possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Da mesma forma, o proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual. Além disso, a lei prevê que todo proprietário tem o direito de delimitar o seu imóvel, de forma a deixar claros os limites da propriedade e evitar conflitos com os vizinhos.

Confira a redação do art. 1297 do Código Civil sobre o assunto:

“O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constringer o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas”

2.1 Tipos de Atos Prejudiciais

Os atos prejudiciais que ensejam a aplicação das regras referentes ao direito de vizinhança podem ser:

- ilegais: quando estiver relacionada a algum ato ilícito, sujeitando o agente à obrigação de ressarcimento do prejuízo provocado. É o caso do impedimento de passagem, por exemplo;
- abusivo: são aqueles praticados em desacordo com a finalidade social, como o barulho em excesso; ainda que se encontrem nos limites da propriedade, entre prédios e do direito de tapagem;
- lesivos: provocam danos ao vizinho, embora o agente não esteja usufruindo de forma anormal de sua propriedade.

2.2 Soluções Dadas pela Legislação

É necessário ressaltar que o direito de vizinhança é um reflexo do direito de propriedade, que atua sob o conceito da função social, devendo considerar a boa-fé nas ações entre vizinhos.

Além disso, é importante entender que os imóveis vizinhos não são somente os confinantes, mas também os que se encontram nas proximidades desde que a conduta praticada por alguém em certo imóvel vá atingir diretamente sob o outro, provocando incômodo ou demais danos.

Algumas ações podem ser ajuizadas para proteger os direitos de vizinhança. São elas:

- para impedir/obstar algo, como uma construção – Nunciação de Obra Nova;
- para defender a posse do morador - Ações Possessórias;
- para pedir a condenação do vizinho a fazer, não fazer, dar coisa certa ou incerta - Ações Condenatórias;
- para demarcar algum terreno ou dividi-lo – Ação Demarcatória ou Ação Divisória.

3. O DIREITO DE CONSTRUIR NO CÓDIGO CIVEL

A finalidade do ordenamento privado é equilibrar as partes em conflito, de forma a promover os exercícios do poder de fruição e edificação pelo proprietário, sem que isso acarrete egoísmo e individualismo, a ponto de frustrar os interesses de vizinhos e da coletividade em que a edificação se insere.

O ponto de partida da matéria continua sendo o art. 1.277 do Código Civil, que limita utilização da propriedade a partir do momento em que as suas interferências sejam prejudicadas à saúde, ao sossego e à segurança de vizinhos. Ou seja, o direito de construir se insere nos direitos de vizinhança e, portanto, deve preservar a esfera jurídica dos moradores que possam ser afetados em seus direitos da personalidade e na órbita patrimonial.

Fundamental é perceber que a limitação imposta pelo Estatuto Civil para prevenir e resguardar a intimidade de vizinhos é apenas uma hipótese de incidência das regras privadas de direito de construção. Ocorre que hodiernamente existem inúmeras hipóteses em que edificações novas ameaçam a própria integridade do prédio vizinho (e não o sossego e a saúde), cabendo o manejo da ação de nunciação de obra nova.

Caso a edificação já se tenha iniciado, no transcurso da obra é possível impedir que esta prossiga, embargando-a mediante a ação de nunciação de obra nova. Entende-se costumeiramente pela locução iniciada a obra o momento da introdução das atividades de preparação do local e depósito dos materiais de construção no terreno. Por sinal, o vocábulo edificação guarda sentido amplo, implicando qualquer forma de construção. Não se limita apenas as construções de prédios alcançando ainda quaisquer obras consequentes a uma atividade humana capazes de acarretar danos a vizinhos (muros e passeios).

No artigo 1.299 do Código Civil encontra-se estipulado que "o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos". Deste comando legal decorre ser inerente ao direito de

propriedade sobre um imóvel a possibilidade de nele realizar construções. Tal prerrogativa, inclusive, quando se trata de imóveis urbanos, pode ser mencionada como um importante fator de demonstração da realização da função social da propriedade, posto que, com a edificação, o imóvel poderá contemplar usos que se inserem de modo importante na dinâmica da vida nas cidades.

A referida demanda não se insere entre as ações possessórias típicas (reintegração, manutenção), mas um complemento à defesa de propriedade e posse, eis que pretende impedir que obras especificamente prejudiciais aos vizinhos sejam edificadas. Daí a concessão legal de ampla legitimação ativa, podendo, mesmo ser ajuizada pelo possuidor direto, em desfavor do possuidor indireto.

Entretanto, se a construção já estiver finda, sobejará ao interessado o recurso às vias ordinárias. Ajuizara a ação demolitória, pleiteando o desfazimento da obra e, eventualmente, a cumulação com indenização por perdas e danos. Essa ação possui prazo decadencial de ano e dia, a contar da conclusão de obra, quando a expedição do “habite-se” art. 1.302 do CC.

Segundo explica o ministro Luiz Edson Fachin “tal pretensão não pode ser exercida a qualquer tempo, de modo a premiar a inércia de seu titular que coloca em dúvida a própria necessidade da medida”.

Reputa-se obra concluída se o dano que se temia já se tenha verificado, isto é, com a conclusão da fase estrutural da obra, independentemente da necessidade de atividade secundários de acabamento. Se o objetivo da nunciação de obra nova é impedir que o proprietário ou possuidor sofresse prejuízo, deve-se investigar se a obra, no estado em que se encontra, é perfeitamente utilizável para o fim a que se destina.

De acordo com o artigo 1.302 do Código Civil, caso não exercitada a pretensão demolitória no prazo decadencial de ano e dia, não poderá mais a obra ser suprimida, evitando-se sacrifício ao vizinho. Ou seja: o proprietário inativo perderá o direito protestativo de suprimir as obras, incidindo uma presunção absoluta de que anuíram tacitamente as obras do vizinho. Nesse momento se constitui uma servidão em favor que reflete o nascimento da servidão ao dispor que o vizinho inerte não poderá mais edificar sem atender ao disposto no artigo 1.301 CC.

Tutelando ainda mais a segurança dos vizinhos, o artigo 1.311 CC proíbe a execução de obras que provoquem desmoronamento ou deslocação de terras, sem que antes sejam impreterivelmente realizadas obras acautelatórias. Com efeito, para proteger a estrutura física

e a solidez de um prédio, somente se permitirá ao interessado na obra que a realize quando demonstrar materialmente que as obras acautelatórias evitarão a lesão ao imóvel vizinho.

Dispõe o artigo 1.312 do Código Civil que “todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos”. O legislador foi enfático conforme expressa o FARIAS “qualquer forma de violação às normas que diga respeito ao direito de construção concedera ao prejudicado a pretensão demolitória, desde que a construção já esteja concluída”. Caso contrária prevalecerá a ação de nunciação de obra nova. De qualquer forma se cumula o pleito indenizatório traduzido em responsabilidade objetiva pelo dano injusto.

A ação demolitória não se confunde com a de nunciação obra nova, eis que pode existir independentemente de obra nova por embargar. Permite-se, todavia a cumulação eventual das duas pretensões caso se mostre inviáveis o embargo liminar e a consequente suspensão da obra, diante do avançado estágio da construção com objetivo final é o mesmo (a demolição).

Em suma, conforme o estágio da construção visualizam-se três situações distintas: a uma, obra nova em fase de edificação- nunciação de obra nova; a duas, obra nova estruturalmente concluída até o prazo de ano e dia- ação demolitória; a três, obra que se torne lesiva aos vizinhos, após o decurso do prazo de ano e dia.

4. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

Primeiramente, cabe a referência de que a ação de nunciação de obra nova esta regulada na Ação que visa a proteção dos direitos materiais previstos nos arts. 1301, 1302, 1311 e 1312 todos do Código Civil/2002, que são os Direitos de vizinhança e os direitos de construção. Em linguagem mais moderna é utilizada a nomenclatura “embargo de obra nova”.

A ação de nunciação de obra nova tem como finalidade primordial evitar a violação de alguns direitos de vizinhança, alguns direitos envolvendo regras para construção de imóveis que possam prejudicar o exercício do direito de propriedade ou de posse de um vizinho.

É importante salientar também a contribuição deste trabalho para a sociedade, evitando conflito e propagando a paz social.

E, razão pela qual busca-se o direito pleiteado por meio de ação ordinária de não fazer, com pedido liminar para interrupção da obra e pedido cumulativo de demolição da obra

concluída. Trata-se de ir além, de forma que, partindo do exame de algumas peculiaridades do direito material, se possa indicar possibilidades processuais e critérios que, mesmo à falta de específica menção no CPC de 2015, devem ser observados para análise e decisão judicial de processos no bojo dos quais haja pedido de nunciação de obra nova, e do que se passa a tratar.

A finalidade da ação de nunciação de obra nova, o que se busca esclarecer no presente estudo, é amparar os direitos de vizinhança, mais especificamente o direito de construir e evitar que a obra seja concluída ou tenha prosseguimento. Assim, obriga o responsável por ela estabelecer o estado anterior, quando houver prejuízos àqueles que o rodeiam, mediante a reconstrução, modificação ou demolição do que houver sido feito, independente de indenização por perdas e danos. Pode eventualmente ter como fundamento a posse, mas, na verdade o que se quer é proteger a propriedade.

O que se objetiva com este trabalho é a eficácia do procedimento, demonstrando que a partir de conscientização da sociedade, em respeitar o direito de sua propriedade fara respeitar seu direito de vizinhança, levando em conta a paz e harmonia social.

Com efeito, alguns ritos tradicionalíssimos foram eliminados sendo que, para o que interessa a este texto, destaca-se a exclusão da "nunciação de obra nova" do rol de procedimentos para os quais o legislador entendeu necessária a previsão de um conjunto de atos processuais diferenciado. A despeito disto, no plano do direito material, continuam em pleno vigor as regras legais que conferem ao proprietário, e/ou ao possuidor, o direito de postular tutela jurisdicional visando obter o embargo de obra que esteja a ser realizada em imóvel vizinho e possa acarretar prejuízo.

Sendo assim, apesar de o CPC não ter mantido um procedimento especial para tutelar esse tipo de situação, verifica-se que o ordenamento processual continua aparelhado com modos adequados para que tal pretensão possa ser deduzida em juízo. E, ao falar disto, não se está "apenas" mencionando que este tipo de pedido possa ser submetido ao rito comum que, por ser o procedimento "universal", confere amplas possibilidades para que os interessados possam, ativa ou passivamente, bem defender quaisquer direitos.

Trata-se de ir além, de forma que, partindo do exame de algumas peculiaridades do direito material, se possa indicar possibilidades processuais e critérios que, mesmo à falta de específica menção no CPC de 2015, devem ser observados para análise e decisão judicial de processos no bojo dos quais haja pedido de nunciação de obra nova. E do que se passa a tratar. Deve-se observar que um vizinho deve suportar incômodos ou pequenos danos que resultem a atividade do outro, “[...] desde que eles não escapem aos limites normais de

tolerância. Somente quando forem ultrapassados esses limites é que haverá interesse de enunciar”

Portanto, apresentam segundo menciona Heitor Vitor Mendonça Bica:

"Costuma-se identificar o procedimento especial pela posição que ocupa, pela atribuição legal de um nomeia 1-015 e, principalmente, pela existência de um conjunto de normas processuais e procedimentais criadas com o objetivo de adequar o instrumento padrão de prestação de tutela jurisdicional à configuração da relação jurídica litigiosa ou a uni aspecto do direito material em conflito" .:

Apesar de o CPC/2015 não ter mantido a previsão de um rito especial para tutelar o direito à nunciação de obra nova, verifica-se que esse tipo de pedido continua sendo processualmente passível de análise no bojo do procedimento comum. E, em se tratando de obrigações de fazer e/ou de não fazer, tal tutela se viabiliza por intermédio de regras processuais que permitem ao juiz deferir a execução específica ou o resultado prático equivalente. A despeito disso, limites existem ao direito de postular a nunciação de uma obra, de maneira que apenas quando estiver caracterizada a existência de obra nova, cuja convivência com a vizinhança for efetivamente intolerável é que se poderá cogitar de embargo definitivo.

Mesmo a suspensão liminar da obra apenas poderá ser deferida com a demonstração dos dois requisitos previstos no artigo 300 do CPC, sendo que em caso de negativa da liminar, a demanda pode prosseguir, de forma que sendo analisado o mérito, poderá haver eventual conversão da medida em ordem demolitória, desde que atendidos os requisitos da efetiva impossibilidade da obra nova conviver com a vizinhança, bem como o respeito ao princípio da proporcionalidade. A finalidade desta ação é de evitar a conclusão ou prosseguimento da obra, que prejudique quem a propõe, para que aqueles que sejam responsáveis pela obra, possa estabelecer o estado anterior, reconstituindo, modificando e até mesmo demolindo, o que por ventura, já tenha sido feito, independentemente de qualquer indenização por perdas e danos.

5. ASPECTOS E O PROSSEGUIMENTO DA OBRA EMBARGADA:

Embargo extrajudicial e embargo liminar

5.1 Embargos Extrajudicial

Conforme explica Esser 2010 havendo urgência, o prejudicado com a obra nova poderá embargá-la, antes mesmo de promover a ação, através de notificação verbal, na presença de duas testemunhas. Tal notificação é dirigida ao proprietário da obra, ou, em sua falta ao construtor, que se destaca, mais uma vez, não é legitimado ativo em ação de nunciação de obra nova.

Busca assim a suspensão imediata da obra, a fim de evitar maiores prejuízos ao embargante. Caberá tal medida quando haja justificada urgência na suspensão da obra. Isto porque, pode a obra estar sendo realizada tão rapidamente que a posterior propositura da ação possa ser de todo inoperante, isto é, sem efeito.

Neste sentido Gonçalves 2010, p. 86: “Como a nunciação só cabe enquanto a obra não está concluída, nem em vias de finalização, é possível que não haja tempo hábil para o interessado recorrer ao Judiciário”. Daí, a justificativa da legislação ter autorizado a utilização do embargo extrajudicial.

Concretizado no embargo extrajudicial, deverá o embargante requerer a sua ratificação em juízo, dentro de três dias, sob pena de cessar sua eficácia, sendo que o prazo se conta do primeiro dia útil, consistindo em prazo decadencial, não sujeito a interrupções ou suspensões.

Neste sentido, dispõe Marioni e Mitidiero 2011, p. 871 ao explicar que: “O embargo extrajudicial realizado por particular tem eficácia de 3 (três) dias, findo os quais tem o interessado de propor ação de nunciação de obra nova, sob pena de ineficácia ex nunc do embargo extrajudicial”. Afirmam, ainda, referidos doutrinadores, que é possível o embargo extrajudicial administrativo, com base no poder de polícia e na auto executividade dos atos administrativos, porém, em tal hipótese, não se sujeita ao artigo 935 do Código de Processo Civil e sim em ação administrativa.

Uma vez, que é denegada a ratificação, os efeitos do embargo cessam e assim, voltam às coisas ao seu estado anterior. Existe a possibilidade de o embargado exigir do embargante, por meio de ação autônoma, a indenização por perdas e danos que foram sofridos em virtude da paralisação da obra.

Porém, se for concedida a ratificação, fica confirmada a eficácia do embargo extrajudicial, desde o momento em que foi efetivado, retroagindo seus efeitos à data dos embargos.

5.2 Embargo Liminar

Se o autor/nunciante não promover o embargo extrajudicial, deverá, requerer, na petição inicial, o embargo liminar para a suspensão da obra, sob pena de ficar descaracterizada a ação nunciatória. Segundo explica Gonçalves (2010) o embargo liminar é pedido essencial, sob pena de a ação não ser nunciatória.

Pode ser feito inaudita altera parte ou mediante justificação prévia. Tal justificação pode ser documental ou testemunhal, sendo possível a designação de audiência de justificação.

Explica Marinoni e Mitidiero 2011 que a antecipação de tutela será deferida liminarmente, sempre que vier a se verificar que a citação do demandado possa tornar ineficaz o embargo. “A urgência é o que justifica a antecipação da tutela nessa hipótese” MARINONI E MITIDIERO, 2011, p. 873. Afirma Esser 2010 que se for deferido o embargo, o oficial de justiça encarregado de seu cumprimento comparecerá na obra lavrando auto circunstanciado, descrevendo o estado em que se encontra.

Após, intimará o construtor e os operários, alertando-os para que paralitem suas atividades, sob pena de desobediência, citando, após o nunciado, a fim de que conteste, em 05 dias.

Não obstante, se for indeferido o embargo, o processo será extinto, sem julgamento de mérito, pois ausente pressuposto de seu desenvolvimento válido, nos ditames do artigo 267, IV do Código de Processo Civil. Assim, a citação do nunciado e a conseguinte abertura da fase de defesa só ocorrem quando deferido e cumprido o embargo.

Poderá o nunciado, a qualquer tempo, requerer o prosseguimento da obra, mesmo tendo o juiz deferido o embargo e cumprido o respectivo mandado, desde que comprove a existência de prejuízo decorrente de sua paralisação, devendo para tanto prestar caução.

Acrescenta Gonçalves 2010 seguindo entendimento do Supremo Tribunal Federal que é permitido a conversão da nunciação de obra nova em perdas e danos, desde que a paralisação da obra ou demolição da mesma, vier a trazer mais prejuízo ao nunciado do que benefício ao nunciante. Neste caso, deve-se observar a desproporção do pedido, ou seja, a desproporção entre o prejuízo que será causado e o proveito que advirá com a suspensão da obra.

Com relação a prestação de caução, esclarece que não é qualquer prejuízo que permite esse prosseguimento e sim o prejuízo ocorrido na própria obra. Esser (2010, p.02) vem a citar o seguinte exemplo, para melhor compreensão do exposto: “o nunciado levantou as paredes

do imóvel, fez acabamento e foi embargado quando fazia o telhado. Se não continuar, haverá deterioração, como infiltração”.

Ante o que foi estudado neste tópico, é necessário apresentar um ponto relevante ao tema, qual seja, o fato de que não poderá ser deferido o prosseguimento da obra quando o embargo decorra de requerimento formulado pelo Município em virtude de violação de regulamentos administrativos.

6. PROCEDIMENTO DA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

O proprietário pode embargar a construção de obra que invade a área do seu imóvel, ou sobre este deite goteiras, bem como daquele, em que a menos de metro e meio do seu, se abra janela se faça eirado, terraço ou varanda.

Nos termos do art. 1.299 do Código Civil:

1.299 “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”

Ou seja, o direito do proprietário em realizar obras, construções ou reformas cessa no momento em que invade o direito de vizinhança, devendo ser suspensa obra e até mesmo demolido o que tiver terminado.

Portanto, devido o reconhecimento da irregularidade da obra, bem como os prejuízos evidenciados, tem-se pelo necessário deferimento da interrupção imediata da obra e demolição do que tiver concluído.

O possuidor ou proprietário de um prédio tem o direito de fazer cessar as construções prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Havendo levantamento de edificação irregular ou prejudicial ao direito de vizinhança, o proprietário do imóvel prejudicado poderá, no prazo de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça a obra.

Nos termos do art. 934 do CPC de 1973 a ação de nunciação de obra nova visa impedir a edificação de obra nova prejudicial em imóvel vizinho, entretanto o novo código de Processo Civil de 2015, extinguiu a parte que tratava do procedimento especial da ação que passou a se submeter ao procedimento comum do artigo 319 e seguintes do CPC, importante destacar que o Código de Processo Civil de 2015 não revogou a ação, mas somente a parte do procedimento especial lembrando que sua finalidade sempre foi a possibilidade do embargo

liminar após prévia justificação. Essa liminar tem natureza de tutela antecipada, conforme estabelece o artigo 300 do CPC que trata da tutela de urgência concedida nos casos em que houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado do processo, mas a ação de nunciação de obra nova objetiva a proteção da propriedade e não da posse visando embargar a construção de obra nova que afeta ao proprietário ou condômino, nesse sentido seus fundamentos estão previstos nos artigos 1301, 1302, 1311 e 1312 do código civil, seguindo o procedimento do artigo 319 e seguintes do CPC, em conformidade com o artigo 47 do cpc.

Sendo também cabível a ação de nunciação de obra nova pelo particular contra vizinho, para impedir que este construa com inobservância das normas edilícias municipais (RJTJSP, 176/102).

É necessário esclarecer que a ação de nunciação de obra nova é doutrinariamente o instrumento destinado a coibir práticas do proprietário que, em abuso do direito de construir compromete a utilização de imóveis vizinhos ou não atende regras de direito urbanístico, tem como objeto impedir o prosseguimento de obra nova que infrinja os direitos de vizinhança ou atos regulamentares sobre uso e ocupação do solo. Desde modo o proprietário pode legalmente embargar a construção de obra que lhe cause prejuízos, na qualidade de vizinho.

Neste sentido, o possuidor ou proprietário de um prédio tem o direito de fazer cessar as construções prejudiciais á segurança, ao sossego e a saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha, se houver levantamento de edificação irregular ou prejudicial ao direito de vizinhança, o proprietário do imóvel prejudicado poderá, no prazo de um ano e dia após a conclusão da obra exigir que desfaça a obra (TJMG- Apelação Cível 1.0461.15.004316-8/001, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes, julgamento em 15/10/2019, publicação da sumula em 25/10/2019)

A nunciação de obra nova destina-se a solucionar conflitos surgidos no confronto do direito de construir com o direito de vizinhança, sendo mister que a construção embargada se realize num imóvel vizinho ou em condomínio moleste o possuidor ou o proprietário e a ação seja intentada antes de que a obra esteja acabada.

Porém a ação de nunciação de obra nova poderá ensejar a efetivação da demolição ou regularização do bem quando a permanência da coisa ou fração da coisa já edificada acarretar prejuízo ao uso e gozo de imóveis vizinhos ou quando a contravenção a lei regulamento ou postura ocasionar risco a pessoas que habitam ou frequentem o imóvel irregular.

7. RECURSOS/SENTENÇA

Se ocorrer do juiz denegar a ratificação do embargo extrajudicial ou do pedido liminar de embargo judicial, deve o nunciante interpor recurso de agravo de instrumento, podendo pleitear o chamado “efeito ativo” do artigo 558 do Código de Processo Civil. Da mesma forma, este recurso pode ser utilizado pelo nunciado, quando este deseja impugnar a decisão judicial que ratificar ou determinar o embargo da obra.

Também cabe agravo de instrumento em face de decisão que indeferir ou conceder o pedido de levantamento do embargo.

No entanto, contra a sentença proferida na ação de nunciação de obra nova cabe o recurso de apelação. Desta forma explica Silva (2006) que a sentença, em face da possibilidade de cumulação de pedidos, pode acolher um pedido e rejeitar outro. Assim, pode haver sentença favorável ao embargo e ao desfazimento da obra, mas sem a condenação em perdas e danos.

Frise-se que a jurisprudência brasileira admite que em alguns casos, se substitua a reposição no estado anterior pela indenização em dinheiro, isto pode ocorrer quando se trata, por exemplo, de construção que haja invadido pequena parte do terreno do nunciante.

Ante este entendimento jurisprudencial reforça-se o entendimento de que a reposição ao estado anterior é eventual, ou seja, só cabível se a obra chegou a fazer dano ao nunciante e se é materialmente possível essa reposição.

Silva 2006, p. 01 cita o seguinte exemplo:

Imagine-se a situação em que o embargo liminar foi levantado mediante requerimento e caução do nunciado, e a obra prosseguiu durante a tramitação da nunciatória, sendo concluída antes da prolação da sentença. Seria razoável nesta situação o juiz julgar procedente o embargo e determinar o desfazimento da obra só porque ela, por exemplo, invade pequena parcela do terreno do nunciante/autor.

Destaca-se também, que o recurso de apelação interposto contra a sentença na ação de nunciação de obra nova terá duplo efeito, sendo devolutivo e suspensivo.

Por fim, diante de uma sentença de improcedência, ou seja, que julgou improcedente o embargo, em face do efeito suspensivo, o embargo deferido inicialmente permanecerá até que

a sentença transite em julgado, afirmando que pode o nunciado pedir o levantamento do embargo.

8. MATERIAIS E MÉTODOS

Conforme salientamos na introdução, a pesquisa bibliográfica, na doutrina, legislação brasileira e em sites da internet que tratam a respeito do tema abordado.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista o analisado no presente estudo, chega-se a conclusão que a ação de nunciação de obra nova está voltada ao direito de vizinhança, com a finalidade de impedir que construções de obra nova venham a prejudicar prédio vizinho ou, até mesmo, quando tais obras se encontram em desacordo com os regulamentos administrativos ditados pelos Municípios.

Portanto, é necessária a proposição da nunciação de obra nova, quando é necessário ter a intervenção do Poder Judiciário, para que o mesmo possa embargar a obra ou impedir prosseguimento da mesma, que venha a trazer prejuízos a imóvel alheio/vizinho.

Neste trabalho foi observado os conceitos apresentados pelos doutrinadores à respeito do tema, incluindo os procedimentos que devem ser adotados, seguindo a legislação brasileira, explicando as características dos embargos extrajudicial e liminar e ainda, no que tange a sentença e os recursos cabíveis.

Por fim, chega-se à conclusão, que a ação de nunciação de obra nova é de grande importância para a sociedade, na medida em que, leva em conta o direito de vizinhança, buscando a paz e harmonia social, na certeza que, nosso direito termina no limite de onde começa o direito alheio. Assim, no direito de vizinhança, aquele que ultrapassa os limites legais e administrativos, trazendo prejuízos aos vizinhos, será impedido de concluir sua obra, obrigando o responsável por ela a restabelecer o estado anterior, quando houver prejuízos aqueles que o rodeiam. Desta forma respeitando o direito de sua propriedade fará respeitar seu próprio direito de vizinhança.

SPECIAL PROCEDURE
NEW WORK NUNCIATION ACTION

ABSTRACT

The purpose of this study is an in-depth knowledge of the action of the proclamation of a new work, which aims to support the rights of the neighborhood. In particular, this action seeks to protect the right to build and prevent the work from being completed or proceeding when obliging the person responsible for it to re-establish the previous state, through the reconstitution, modification or demolition of what has been done, regardless of indemnity for losses and damages; once completed, the injured party must resort to another action. It may eventually be based on possession, but, in fact, what this action has to ensure the possession and protect the right to property and the hypotheses points to the importance of safeguarding the right of confrontation, within its limitations, in the case of irregular construction and consequently the right of neighbourhood. The type of research used will be bibliographical through Brazilian doctrine and legislation, supported, therefore, in the works that underlie the right of neighborhood, with regard to buildings

Palavras-chave: Neighborhood. Property. Construction.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO JUNIOR, Gediel Claudino. **Prática no Processo Civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. **Procedimentos Especiais**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo**. 3ed. Local: Revista dos Tribunais, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de **Curso de Direito Civil: direitos reais/ Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald-13.ed.rev., ampl. E atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.**

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Nova Código Civil**. vol. XV1. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 316-311

SEJA, Heitor Vítor Mendonça. **Novas reflexões em torno da teoria geral dos procedimentos especiais**. Disponível em <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/451913795/novas-reflexoes-em-torno-da-teoria-geral-dos-procedimentos-especiais>.